

Ajankohtaista talouden ja hallinnon valvonnasta

Raija Anjala 19.9.2024

Helsinki

Heka

Sisältö

- Muutamia poimintoja asukastoimikuntien lausunnoista

- Tarkastusten suorittamisesta

Vuoden 2025 talousarvio

Laaditun talousarvion mukaan Hekan tavallisten asuntojen keskivuokran korotus vuodelle 2025 on 5,3 % ja senioriasuntojen keskivuokran korotus 5,4 %.

Vuonna 2022 alkanut korkotason nousu heijastuu edelleen korotuspaineena Hekan vuokrissa, vaikka korkotason oletetaan pikku hiljaa laskevan nykyisestä tasosta. Pääsyyinä tässä on se, että vuodelle 2025 ei likviditeetin turvaamiseksi voida budjetoida ylijäämien käyttöä toisin kuin on tehty aikaisempina vuosina.

Myös yleinen kustannuskehitys aiheuttaa korotuspainetta vuokriin, samoin yleisen arvonlisäverokannan nousu 24 %:sta 25,5%:iin syyskuusta 2024 alkaen.

Kustannusten nousun vaikutusta vuokraan on osittain pystytty hillitsemään keväällä 2024 Hekassa laaditun säästösuunnitelman toimenpiteiden avulla.

Vuoden 2025 talousarvio

Heka toimii omakustannusperiaatteella ja vuokrilla katetaan vain toiminnasta aiheutuvat kiinteistöjen rakentamisesta, korjaamisesta, ylläpidosta ja hallinnoinnista muodostuvat kustannukset.

Lausuntopyynnössä pyydetään talotoimikunnan lausuntoa koskien pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa, kohteen talousarvioesitystä, vuokranmääritysesitystä sekä vuokrantasauksen suunnitelmaa.

Vuokrantasaus Hekassa: tavalliset asunnot

- Hekan vuokrat määritetään vuosittain laatimalla seuraavalle vuodelle talousarvio (jossa huomioidaan edeltävien vuosien kertynyt yli- tai alijäämä) ja tasaamalla talousarvion mukaiset kustannukset vähennettynä muilla tuotoilla vuokriksi kohteille. Talousarvio laaditaan omakustannuseriaa eli asunnoista peritään vuokraa vain sen verran, mitä niiden rakentaminen, korjaaminen, ylläpito ja hallinnointi maksavat.
- Tasaisemman vuokrakehityksen, oikeudenmukaisen ja tasapuolisemman vuokran määrän sekä kysynnän tasaisemman jakautumisen toteutumiseksi Hekan kokonaisvuokra tasataan. Vuokrantasauksella jaetaan tasausryhmän budjetoidut kokonaiskustannukset tasausryhmän kohteille niiden käyttöarvoon perustuen. Tällöin eri suhdannetilanteissa syntyvät rakennus-, korjaus ja pääomakulut jakautuvat tasaisemmin kohteiden välillä. Hekan yksittäisen kohteen vuokra ei tällöin muodostu suoraan kyseisen yksittäisen kohteen kustannuksista.
- Tavallisten asuntojen vuokrantasaus tehdään kahdessa vaiheessa:
 - 1. vaiheen tasaus, Hekan tavalliset asunnot –tasausryhmän kokonaiskustannukset jaetaan alueille hyödyntäen KTI-referenssivuokria, jolloin muodostuu aluekohtaiset keskivuokrat.
 - 2. vaiheen vuokrantasaus alueen sisällä kohteille, jossa käyttöarvoon vaikuttavat tekijät ovat kohteen:
 1. Tekninen ikä
 - Valmistumisvuosi, peruskorjausvuosi, kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen
 2. Alueen sisäinen sijainti
 - Kohteen sijainti suhteessa alueen muihin kohteisiin
 3. Laatu ja varusteet
 - Sauna, hissi, parveke, yleinen varustetaso
 4. Rakennustyyppi
 - Kerrostalo, pienkerrostalo, rivitalo tai pientalo, erikoiskohde (suojelukohteet, ennen vuotta -40 rakennetut talot, lähes pelkästään yksioita tai kaksioita sisältävät kohteet)
 5. Vesimittari (kuuluuko vesi vuokraan vai ei),
 6. Harkintakerroin

Vuokrantasaus Hekassa: Senioriasunnot

- Aiemmin tavallisten asuntojen tasausryhmään ja tavallisten asuntojen alueisiin kuuluneet senioriasuntokohteet on 2023 alkaen eriytetty omaksi tasausryhmäkseen
- Senioriasuntokohteiden tasausalueen keskivuokra muodostuu seniorikohteiden yhteenlasketusta kokonaisbudjetista. Senioriasuntokohteiden budjetin mukaiset kokonaiskustannukset tasataan senioriasuntokohteille kohteiden käyttöarvoon perustuen
- Senioriasuntokohteiden käyttöarvoon vaikuttavat tekijät ovat kohteen:
 1. Tekninen ikä
 - Valmistumisvuosi, peruskorjausvuosi, kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen
 2. Alueen sisäinen sijainti
 - Kohteen sijainti suhteessa alueen muihin kohteisiin
 3. Laatu ja varusteet
 - Sauna, hissi, parveke, yleinen varustetaso
 4. Rakennustyyppi
 - Kerrostalo, pienkerrostalo, rivitalo tai pientalo,
 5. Vesimittari (kuuluuko vesi vuokraan vai ei),
 6. Harkintakerroin

Usein kysytyjä asioita

- Miksi kuluja vyörytetään ja miksi neliöiden suhteessa?
 - Jotta voidaan tehdä kohdekohtaista kustannuslaskentaa, kohdistetaan yhteiskustannuspaikkojen kustannukset kohteille.
 - Kohdistamisperiaatteena käytetään asuinneliöitä, joka on toimialalla yleisesti käytössä oleva kohdistamisperuste.
- Mitkä kulut vyörytetään?
 - Budjetissa kustannuserät, joiden tarkkaa toteutumiskohdetta on vaikea arvioida, on budjetoitu yhteiskustannuspaikoille, joista kulut kohdistetaan kohteille neliöiden suhteessa. Tällaisia ovat esimerkiksi luottotappiot, vahinko- ja muuttokorjaukset ja muut ennakoimattomat korjauskulut.
 - Samoin yhteiskustannuspaikalta kohteille neliöiden suhteessa vyöryvät myös toimiston, huollon ja siivouksen yleiskustannukset, kuten palkat ja muut toimistokulut

Esimerkki kulujen vyörytyksestä

- Ad-kulut (Vd-kulut)
 - Kohteen hoito- ja ylläpitobudjetissa näkyy
 - Kohteen oma määräraha- ja ad-palkkiosumma
 - Kohteen osuus aluetoimikunnan määräraha- ja ad-palkkiosummasta
 - Kohteen osuus asukasneuvottelukunnan määräraha- ja ad-palkkiosummasta

Usein kysytyjä asioita

- Suurten korjausten vaikutus kohteen vuokraan
 - Yksittäisessä kohteessa tehtävät korjaustyöt eivät suoraan kohdistu kyseisen yksittäisen korjauskohteen vuokraan, ellei korjausten myötä kohteen käyttöarvo parane asuntojen sisäpuolella tehtävien korjausten, kuten kylpyhuoneiden tai keittiöiden uusimisen myötä. Korjauskulut kasvattavat Hekan kokonaiskustannuksia, jotka tasataan tasausryhmän kaikille kohteille niiden käyttöarvoon perustuvalla vuokrantasauksella. Suuret korjauskustannukset jakaantuvat tällöin kaikkien tasausryhmän kohteiden vuokriin.

Usein kysytyjä asioita

- Lausunnot
 - Kaikki lausunnot käsitellään Hekassa. Asukastoimikuntien antamien lausuntojen perusteella tehdään tarpeelliseksi katsottavat muutokset budjetteihin ja vuokrantasaukseen
 - Vuokrantasauksesta johtuen yksittäisen kohteen keskivuokran muuttuminen saattaa aiheuttaa muutoksia muiden saman alueen kohteiden keskivuokriin
 - Näin ollen on hyvä tiedostaa, että aineistoissa olevat tiedot ovat toistaiseksi alustavia

Korkokustannusten vaikutuksesta Hekan vuoden 2025 budjettiin

- Lausunnoissa ihmeteltiin miksi Hekan korkokustannukset eivät laske yleisen korkotason laskusta huolimatta
 - Korkotukilaina on pankin myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy
 - Tällä hetkellä nostettavien lainojen lainansaajan perusomavastuukorko on 2,3%. Sen ylimenevältä osalta maksetaan korkotukea ensimmäisenä vuonna 90 %. Sen jälkeen korkotuki (%) pienenee vuosittain.
 - Käytännössä yleisen korkotason laskiessa ensimmäisenä pienenee korkotuen määrä. Siksi yleisen korkotason lasku ei heijastu vielä Hekalle korkokustannusten laskuna

Korkokustannusten vaikutuksesta Hekan vuoden 2025 budjettiin

- Tavallisten asuntojen tasausryhmän korkokustannukset

TEUR	Toteuma 2023	Budjetti_ 2024	Budjetti_ 2025	e/m2/kk T-2023	e/m2/kk B-2024	e/m2/kk B-2025
KORKOKULUT	-64 406	-76 578	-80 947	-1,84	-2,17	-2,27

Hallintopalvelut

- Lausunnoista tiedusteltiin, mitä ovat Hallintopalvelut
- Hallintopalveluiden suurin yksittäinen erä on Toimistohenkilökunnan palkat sosiaalikuuluineen
 - Sisältää kaikki muut henkilöt paitsi ei kentällä olevaa henkilöstöä
 - Sisältää paitsi esim talous-, HR- ja lakiosastojen henkilökunnan myös mm. asiakaspalvelun, isännöinnin, asunnontarkastuksen, kiinteistöjen kunnossapidon ja rakennuttamisen henkilökunnan palkkakustannukset
- Seuraavaksi suurin erä on ICT-kustannukset, joka pitää sisällään tietojärjestelmien ylläpito- ja kehittämiskustannukset

Muut kulut

- Lausunnoissa tiedusteltiin, mitä ovat Muut kulut
- Muut kulut –tiliryhmässä suurin yksittäinen erä on Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonlisävero
 - Osuus ryhmän kustannuksista on 62 %
- Muita eriä tiliryhmässä ovat henkilökuntakulut (mm kenttähenkilökunnan työvaatteet), työterveyshuolto sekä koulutus

Muita kysymyksiä lausunnoissa

- Lausunnoista tiedusteltiin, mitä ovat Muut kulut
- Muut kulut –tiliryhmässä suurin yksittäinen erä on Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonnlisävero
 - Osuus ryhmän kustannuksista on 62 %
- Muita eriä tiliryhmässä ovat henkilökuntakulut (mm kenttähenkilökunnan työvaatteet), työterveyshuolto sekä koulutus

Muita kysymyksiä lausunnoissa

- Lausunnoista tiedusteltiin, mihin kirjataan aurinkopaneelien tuotto
- Aurinkopaneelien avulla saatava sähkö pienentää kyseiseen kohteeseen ostettavan sähkön määrää eli näkyy muihin kohteisiin verrattuna pienempänä sähkökuluna

Tarkastusten suorittamisesta

- Kun aloitat talouden ja hallinnon tarkastuksen, ota yhteyttä isännöitsijään
- Muista sanoa jo yhteydenotossa, mihin erityisiin asioihin haluat syventyä
- Mikäli tarkastus vaatii käyntiä toimistolla, isännöitsijä/isännöintipäällikkö sopii sille kanssasi ajankohdan

- Kohdevalvojan yhteistyö aluevalvojan kanssa on arvokasta sekä yksittäisen kohdetarkastajan että muiden asukkaiden osaamisen kasvattamiseksi ja myös tehokkaan tarkastustyön toteuttamiseksi

Tarkastusten suorittamisesta

- Valvojalla on oikeus tehdä 1-2 tarkastuskäyntiä Hekan toimistolle vuoden aikana, epäselvissä tapauksissa voidaan sopia lisätarkastuksista.
- Vmy-valvojat sopivat tarkastuksensa kohteen isännöitsijän kanssa, aluevalvojat isännöintipäälliköiden kanssa ja Hekan yhteinen valvoja talousjohtajan kanssa.
- Tarkastuksista tulee sopia hyvissä ajoin ja samassa yhteydessä ilmoittaa mitä materiaaleja valvoja haluaa tarkastaa tarkastuskäyntinsä yhteydessä.
- Tarkastuksen aikana heränneisiin lisäkysymyksiin voidaan antaa suulliset tai kirjalliset vastaukset myös tarkastuksen jälkeen tai tarkastuskertojen välillä.
- Aluevalvoja voi halutessaan järjestää yhteistarkastuksia alueensa vmy-valvojille.

Tarkastusten suorittamisesta

- Valvojalla on samat oikeudet kuin yhtiön tilintarkastajalla oman tarkastusalueensa osalta.
- Talouden tarkastuksen osalta jokainen valvoja saa oman tarkastusalueensa ja mahdollisesti alempien tasojen tilikohtaisen raportin, jossa on vertailu edelliseen tilikauteen ja tarkastusvuoden budjettiin.
- Vmy-valvojille raportti annetaan kirjallisesti tarkastuskäynnin yhteydessä, aluevalvojille raportti toimitetaan sähköisesti ennen tarkastusta ja pyydettyäessä myös kirjallisesti.
- Aluevalvojat voivat antaa raportista yksittäisiä tietoja asukasdemokratian puitteissa mutta koko raporttia ei saa jakaa ulkopuolisille.
- Raportin perusteella valvoja voi pyytää yksittäiseltä kirjanpidon tililtä ostolaskuja ja/tai muita tositteita.

Tarkastusten suorittamisesta

- Valvojalla on oikeus tutustua kohteen autopaikkojen ja saunavuorojen varaus- ja jonotustilanteeseen.
- Valvojat voivat myös tarkastaa kohteen/alueen urakkasopimukset salassapito huomioon ottaen ja muut korjauksiin liittyvät asiakirjat, esim. työmaakokousten pöytäkirjat.
- Vmy-valvoja voi tarkastaa siivouksen ja vihertöiden työohjeet, aluevalvoja myös siivouksen ja vihertöiden alueelliset sopimukset.
- Hekan yhteinen valvoja voi tarkastaa Hekan yhteisiä sopimuksia ja seurata Hekan hallituksen päätöksentekoa myös yleisesti.

Tarkastusten suorittamisesta

- Mitään materiaalia valvoja ei saa viedä mukanaan eikä materiaalia saa myöskään kuvata.
- Puhelimella saa äänittää omaa tarkastustyötä, mutta ei keskusteluita Hekan työntekijöiden kanssa.
- Tarkastuksen aikana saa tehdä omia muistiinpanoja.